JAQUES (INTERNATIONAL) SDN. BHD.

lwn.

MORELLO SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI, SEREMBAN
DATO' FAIZA TAMBY CHIK H.
[GUAMAN SIVIL NO. 22-151-91]
12 OGOS 1993

KONTRAK: Tuntutan plaintif untuk gantirugi atas kegagalan defendan membayar deposit - Samada pampasan yang perlu dibayar bergantung kepada s. 75 Akta Kontrak 1950 - Samada si plaintif mesti mengurangkan kerugiannya atas pelanggaran terma-terma kontrak oleh defendan.

Plaintif telah bersetuju, melalui satu perjanjian bertulis bertarikh 13 September 1984, untuk menjual dan memasang satu "Jaques crushing plant" di tempat defendan. Salah satu fasal perjanjian diantara plaintif dan defendan memperturunkan bahawa "RM116,700 to be paid on signing of this contract". Defendan telah gagal membayar deposit tersebut dan plaintif menuntut gantirugi atas pelanggaran kontrak oleh defendan.

Defendan telah menghujahkan bahawa kes ini bergantung kepada s. 75 Akta Kontrak 1950 dan pampasan hendaklah suatu yang munasabah. Kedua-dua belah pihak telah bersetuju bahawa perjanjian tersebut tiada mempunyai klausa pampasan atau klausa penalti. Defendan juga telah menghujahkan bahawa plaintif berkewajipan mengurangkan kerugiannya.

Diputuskan:

[1] Sesuatu jumlah wang yang ditetapkan di dalam sesuatu perjanjian hanya boleh dianggap sebagai suatu penalti sekiranya sesuatu jumlah wang tersebut ditetapkan sebagai kena dibayar disebabkan pelanggaran kontrak. Mana-mana jumlah wang yang lain yang ditetapkan di dalam suatu perjanjian dimana jumlah wang tersebut tidak kena dibayar disebabkan pelanggaran kontrak, seperti deposit yang dibayar, ianya bukanlah satu penalti. Oleh yang demikian hujah yang dibentangkan oleh defendan mengenai s. 75 Akta Kontrak 1950 adalah tidak relevan oleh kerana kegagalan membayar deposit tersebut adalah tidak terikat kepada s. 75 tersebut.

[2] Dengan mengambil kira kes *Linggi Plantation Ltd. lwn. Jegatheesan* [1972] 1 MLJ 89 dan *Damon Cia Naviera SA lwn. Hapag-Lloyd International SA The Blankenstein The Bartenstein The Birkenstein* [1985] 1 All ER 475, si plaintif tidaklah perlu mengurangkan kerugiannya dan hujah defendan mengenai perkara ini juga adalah tidak relevan.

[Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos].

Kes-kes yang dirujuk:

Linggi Plantation Ltd. lwn. Jegatheesan [1972] 1 MLJ 89 ***(diikuti)***

Damon Cia Naviera SA lwn. Hapag-Lloyd International SA, The Blankenstein, The Bartenstein, The Birkenstein [1985] 1 All ER 475 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:

Akta Kontrak 1950, s. 75

Sumber-sumber lain yang dirujuk:

The Law of Contract in Malaysia and Singapore: Cases and Commentary, Dato' Dr. Visu Sinnadurai, Edisi kedua 1987

The Law of Contract, Treitel, Edisi keenam, m.s. 752-754

Bagi pihak plaintif - Wong Ming (Abdullah b. Abd. Rahman bersama); T/n. Sheikh Shatar Cheah & Tan

Bagi pihak defendan - Shan; M/s. Daim & Gamany

ALASAN PENGHAKIMAN

Faiza Tamby Chik H:

Melalui suatu perjanjian bertulis bertarikh 13 September 1984 di antara si plaintif dengan si defenden, si plaintif bersetuju untuk menjual dan memasang satu "Jaques crushing plant" di tempat defenden di pedas, negeri Sembilan. Fasal ketiga perjanjian tersebut memperuntukkan terma-terma pembayaran di mana di antaranya dicatatkan, "RM116,700 deposit to be paid on signing of this contract". Dennis Khoo Chong Phone (SP1) dalam pemeriksaan utamanya telah berkata:

> I asked for 10% deposit RM116,700. No payment made of 10% deposit . Defendant asked for a few days' time. Defendant reminded the urgency of contract and asked me to proceed with the contract,

dan kemudian apabila diperiksabalas oleh Peguam yang bijaksana bagi pihak defendan telah menjawab:

> Defendant told us to come and sign the agreement and collect the deposit but after

signing the agreement he told us to come and collect the cheque for 10% a few days later because he was still negotiating with the bank.

Mengenai hujah si peguambela yang bijaksana bagi pihak defendan bahawa deposit 10% akan dibayar sesudah 4 perkara iaitu:

(1) hakmilik tanah kuari;
(2) lesen kuari;
(3) bekalan tenaga elektrik; dan
(4) lesen menyimpan bahan letupan

diselesaikan, SP1 telah menjawab:

I was not aware of this. I disagreed.

Pihak defendan pula tidak ada mengemukakan sebarang saksi dalam kes ini.

Dengan demikian dapat diperhatikan bahawa si plaintif telah meneruskan penandatangani perjanjian tersebut atas janji-janji dan kata-kata keyakinan yang telah diberikan oleh defendan. Janji-janji dan kata-kata keyakinan yang disebut oleh SP1 dalam keterangannya di Mahkamah seperti yang disebut diatas itu tidak pula disangkal oleh defendan. Malahan pihak defendan tidak mengemukakan sebarang saksi langsung.

Di Mahkamah pula pihak plaintif telah menghujahkan bahawa kes ini adalah mengenai deposit dan bukannya mengenai gantirugi sementara pihak defendan pula telah menghujahkan bahawa kes ini bergantung kepada s. 75 Akta Kontrak 1950 dan pampasan hendaklah suatu yang munasabah. Kedua-dua belah pihak di Mahkamah bersetuju bahawa dalam kes ini tiada klausa pampasan (forfeiture) dan pihak defendan pula mengakui seterusnya di Mahkamah bahawa tiada klausa penalti juga.

Dapat diperhatikan di sini bahawa persoalannnya adalah kegagalan defendan membayar wang deposit seperti yang tercatat pada fasal ketiga perjanjian tersebut. Dalam kes ini Peguambela yang bijaksana bagi pihak defendan telah mengakui di Mahkamah bahawa tiada terdapat klausa penalti atau rampasan di dalam perjanjian tersebut dan sesuatu jumlah wang yang ditetapkan di dalam sesuatu perjanjian hanya boleh dianggap sebagai suatu penalti sekiranya sesuatu jumlah wang tersebut ditetapkan sebagai kena dibayar disebabkan palanggaran kontrak. Dan mana-mana jumlah wang lain yang ditetapkan di dalam sesuatu perjanjian dimana jumlah wang tersebut tidak kena dibayar disebabkan pelanggaran kontrak, seperti deposit yang dibayar ianya bukanlah suatu penalti. (Lihat "Dato' Dr. Visu Sinnadurai - **The Law of Contract in Malaysia and Singapore: Cases and Commentary,** 2nd Edn., 1987 yang memetik "Treitel **The Law of Contract** (6th Edn.) at pp. 752-754".) Oleh hal yang demikan, saya berpendapat bahawa hujah bertulis yang dibentangkan oleh Peguambela yang bijaksana bagi pihak defendan bertarikh 27 Julai 1993 mengenai s. 75 Akta Kontrak 1950 adalah tidak relevan oleh kerana kegagalan membayar deposit tersebut adalah tidak terikat kepada s. 75 tersebut.

Bercakap mengenai sama ada si plaintif mesti mengurangkan kerugiannya dalam tuntutannya terhadap si defendan yang gagal membayar deposit kepada beliau sebagaimana yang tercatat dalam fasal ketiga perjanjian tersebut saya berpendapat bahawa si plaintif tidak perlu mengurangkan kerugiannya itu. Dalam kes Privy Council *Linggi Plantation Ltd. v. Jegatheesan* [1972] 1 MLJ 89 dimana persoalan yang hendak diputuskan dalam suatu perjanjian menjual harta tanah ekoran daripada si pembeli tidak menyempurnakan perjanjian tersebut sungguhpun si penjual tidak berada dalam suatu keadaan untuk membuktikan kerugian sebenar berikutan dengan pelanggaran perjanjian itu oleh pembeli, Lord Hailsham LC berkata:

> It follows, therefore, that once it is decided that the construction of the contract is such that the sum of RM377,500 was paid as a true deposit, that is, on the same terms as the deposit in *Howe v. Smith*, and was thus to be liable to forfeiture under the contract, in case of failure by the purchaser to complete, s. 75 of the Contracts (Malay Sates) Ordinance can have no application when the contact is forfeited whether or not damage is proved. There is in their Lordships' judgment no difference in this context between the expression "deposit" and the expression "earnest money". In this context they are two words for the same thing, although in common modern English usage "earnest money" has a slightly archaic ring. As Fry LJ said in *Howe v. Smith* at p. 101:
>
> > It (i.e., the deposit) is not merely a part payment, but is then also an earnest to bind the bargain so entered into, and creates by fear of its forfeiture a motive in the payer to perform the rest of the contract.

It is worth pointing out that the contract in *Howe v. Smith* provided that the sum of £500 there in question was as here paid "as a deposit and in part payment of the purchase money" and Cotton LJ at p. 95 in referring to the judgment of James LJ in *Ex parte Barrell*, said :

> What is the deposit? The deposit, as I understand ... is a guarantee that the contract shall be performed. If the sale goes on of course, not only in accordance with the words of the contract, but in accordance with the intention of the parties in making the contract, it goes in part payment of the purchase money for which it is deposited; but if on default of the purchaser the contract goes off, that is to say, if he repudiates the contract, then ... he can have no right to recover the deposit.

Or, more simply, in the words of Lord MacNaghten in *Soper v. Arnold* at p. 435:

> Everybody knows what a deposit is... The deposit serves two purposes - if the purchase is carried out it goes against the purchase money - but its primary purpose is this, it is a guarantee that the purchaser means business; and if there is a case in which a deposit is rightly and properly forfeited it is, I think, when a man enters into a contract to buy real property without taking the trouble to consider whether he can pay for it or not.

No doubt, as Cotton LJ says in *Howe v. Smith* at p. 95, there may be cases when equity would relieve a purchaser who has paid a deposit and defaulted, although it is to be said that the last word is probably not yet spoken on this subject. See *Stockloser v. Johnson*. It is also no doubt possible that in a particular contract the parties may use language normally appropriate to deposits properly so-called and even to forfeiture which turn out on investigation to be purely colourable and that in such a case the real nature of the transaction might turn out to be the imposition of a penalty, by purpoting to render forfeit something which is in truth part payment. This no doubt explains why in some cases the irrecoverable deposit has always been regarded as a guarantee of performance as well as a payment on account, and its forfeiture has never been regarded as penalty in English law or common English usage.

Dalam kes *Damon Cia Naviera SA v. Hapag-Lloyd International SA. The Blankenstein, The Bartenstein, The Birkenstein* [1985] 1 All ER 475 Mahkamah Rayuan membenarkan pengembalian deposit sepenuhnnya walaupun kerugian sebenar yang ditanggung oleh si penjual adalah kurang daripada jumlah deposit. Mahkamah di dalam kes tersebut menimbangkan bahawa ukuran kerugian adalah jumlah deposit tersebut.

Oleh hal yang demikan saya berpendapat bahawa si plaintif tidaklah perlu mengurangkan kerugiannya dan dengan itu lagi sekali saya berpendapat bahawa hujah bertulis Peguambela pihak defendan bertarikh 27 Julai 1993 mengenai perkara ini adalah tidak relevan.

Pada akhirnya, dengan alasan diatas saya memberikan penghakiman kepada si plaintif dan kerananya tuntutan si plaintif dalam pernyataan tuntutannnya bertarikh 1 April 1986 bagi:

(b) damages for repudiation of the said agreement amounting to RM116,700 being 10% of the contract price; and

(c) interest on the amount found to be due to the plaintif at 8% p.a. commencing on 13 September 1984 until settlement; and

(d) cost

dibenarkan.